

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٣ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٣/٤/٢٠٢٤

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لقطع الأراضى الخدمية (١ و ٢ بالمنطقة IA-1) و (٢٥ بالمنطقة IB-1) و (٢٦ بالمنطقة IC-1) بإجمالى مساحة (٤٥,٥٢ فدان) بما يعادل (١٩,١٩٧,١٩٧ م^٢) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٩٦ لسنة ٢٠٢٣) هذه القطع واقعة ضمن المرحلة الأولى من المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها (٢٩٩٤,٩٨ فدان) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للسادة / شركتى بالم هيلز للتصوير وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماده المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٨) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١ بالموافقة على السير فى إجراءات التعاقد فى ظل ما انتهت إليه اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠١٧ بالموافقة على التقييم (المالى - الفنى) المقدم من الشركة لمساحة ٣٠٠٠ فدان تمثل المرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بالموافقة على أن يتضمن تعقد الشراكة لإقامة مشروع واحة أكتوبر كل من شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية المسؤولة عن تنفيذ المشروع مسئولية تضامنية مع شركة بالم هيلز للتعمير ؛

وعلى عقد المرحلة الأولى لمشروع واحة أكتوبر المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الطرف الأول) وشركتى بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية (المطور العام) لمشروع واحة أكتوبر بتخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل (بنظام المشاركة) ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ٣٠٠٠ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (١ - A١) ضمن المرحلة الأولى من المشروع على مساحة ٢٦٩,٤٤ فدان وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى ملحق عقد المرحلة الأولى للمشروع المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم للتنمية العمرانية ، وشركة بالم هيلز للتعمير لقطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل "مشروع باديا واحة أكتوبر سابقاً" ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٦) بتاريخ ٢٣/١/٢٠٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمنطقة (IA-1) ضمن المرحلة الأولى وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق الخدمات (IB-1) و (IC-1) بإجمالى مساحة ٢٧,٢٠ فدان ضمن المرحلة الأولى من قطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل السابق صدور القرار الوزارى له برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٢٩٥) بتاريخ ٩/٣/٢٠٢٣ المتضمن أن المساحة النهائية لقطعة الأرض هي ١٢٥٧٨٩٠٦,٦٢٨ م^٢ بما يعادل ٢٩٩٤,٩٧٧ فدان والمرفق به كارت وصف قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٥٥٥) بتاريخ ٩/٧/٢٠٢٣ بشأن طلب الموافقة على استصدار القرار الوزارى للمخطط التفصيلى لعدد من مناطق المشروع ومنها قطع الأراضى الخدمية (١ و ٢ بالمنطقة IA-1) و (٢٥ بالمنطقة IB-1) و (٢٦ بالمنطقة IC-1) بإجمالى مساحة ٤٥,٥٢ فدان بما يعادل ١٩١١٧٧,١٩ م^٢ محل الاعتماد ؛

وعلى خطاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٥٦٤) بتاريخ ١١/١٢/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى المعدل محل الاعتماد ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لعدد من مناطق المشروع ومنها المناطق محل الاعتماد والتعديل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧١٨) بتاريخ ١٨/١/٢٠٢٤ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٧٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢١ المرفق به لوائح المشروع بعد مراجعتها واعتمادها مع الإفادة بالموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض ؛ وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من شركة بالم للتنمية العمرانية ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لقطع الأراضى الخدمية (١ و٢ بالمنطقة 1A-1) و(٢٥ بالمنطقة 1B-1) و(٢٦ بالمنطقة 1C-1) بإجمالى مساحة ٤٥,٥٢ فدان بما يعادل ١٩١١٧٧,١٩م^٢ السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٣ هذه القطع وقعة ضمن المرحلة الأولى من المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لهما لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٣، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

تفسير:

مادة ١- يعتمد تعديل المخطط التفصيلى لقطع الأراضى الخدمية (١ و ٢ بالمنطقة 1A-1) و (٢٥ بالمنطقة 1B-1) و (٢٦ بالمنطقة 1C-1) بإجمالى مساحة ٤٥,٥٢ فدان بما يعادل ١٩١١٧٧,١٩م^٢ السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٣ هذه القطع واقعة ضمن المرحلة الأولى من المخطط العام لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٩٩٤,٩٨ فدان بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٣ ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات مناطق التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بأن التعديلات موضوع هذا القرار لا تتعارض مع كافة التعاقدات المبرمة بينهما وبين مالكي / قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٦- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط العام المقدمة منهما وتحملها وحدهما أية تبعات لذلك .

مادة ٧- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بسداد المبالغ المالية المستحقة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذا تسليمها حصتها العينية فى المواعيد المحددة لذلك وفقاً لما ورد بالعقد المبرم بينهما ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٩- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١٠- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١١- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥- تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة ١٦- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لقطع الأراضي الخدمية (١ - رقم ٢)
بالمرحلة (IA-1) (ورقم ٢٥)

بالمرحلة IB-1 (ورقم ٢٦) بالمرحلة IC-1 بجزء من المرحلة الأولى
بإجمالي مساحة (٤٥,٥٢ فدان) بما يعادل (١٩,١٩١١١٧٧ م^٢)
ضمن المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
والسادة / شركتى بالم هيلز للتعمير
وبالم للتنمية العمرانية على قطعة الأرض بمساحة ٢٩٩٤,٩٨ فدان
بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل
والسابق صدور قرار وزاري لها برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٩٩٤,٩٨ فدان أى ما يعادل
٢٥٧٨٩٠٦,٦٣ م^٢.

مراحل تنفيذ المشروع :

يتم تنفيذ المشروع على عدد (٧) مراحل طبقاً للآتي :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٤٤٨,٠٢ فدان بما يعادل ١٨٨١٧٠٣,٧٨ م^٢

وتشمل المناطق الآتية :

منطقة (I A) بمساحة ٤٠٢,١١ فدان بما يعادل ١٦٨٨٨٨٢,٠٣ م^٢.

منطقة (I B) بمساحة ٤٥,٩١ فدان بما يعادل ١٩٢٨٢١,٧٥ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٣٩٩,١٣ فدان بما يعادل ١٦٧٦٣٤٧,٩٣ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٣٨٦,١٩ فدان بما يعادل ١٦٢١٩٧٩,٠١ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٦٦٥,٢٦ فدان بما يعادل ٢٧٩٤١٠٣,٦٣ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٥٩٢,٠٩ فدان بما يعادل ٢٤٨٦٧٧١,٢٨ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة السادسة ٥٠٤,٢٩ فدان بما يعادل ٢١١٨٠٠١ م^٢.

أولاً - الميزانية العامة للمشروع :

١- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للإسكان ١٤٩٧,٤٩ فدان أى ما يعادل

٦٢٢٨٩٤٥٣,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للخدمات ٤٤٩,٢٥ فدان أى ما يعادل

١٨٨٦٨٣٥,٩٩ م^٢ وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٤٢١,٧٣ فدان أى ما يعادل ١٧٧١٢٦٨,٦٩م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٠٨%) من إجمالى مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فداناً أى ما يعادل ٢٣٩٤٠٠٠م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٠٣%) من إجمالى مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٥٦,٥١ فدان أى ما يعادل ٢٣٧٣٤٨,٥٣م^٢ وتمثل نسبة (١,٨٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

١- لا تتعدى المساحة المخصصة للإسكان (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
٢- نسبة الأراضى المخصصة للخدمات لخدمة قاطنى المشروع ما بين (٨-١٢%) من إجمالى مساحة المشروع وتم تعديل النسبة لتراوح بين (٥-١٥%) من إجمالى مساحة المشروع بعد تطبيق التيسيرات والحوافز بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ .

٣- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .
٤- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ١١/٩/٢٠١٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية ، مع الالتزام بالقيود المحددة من قبل القوات المسلحة .

ثانياً - جدول مسطحات مناطق الخدمات محل الاعتماد :

المساحة		النشاط	مناطق الخدمات
بالمتر المسطح	بالفدان		
٣٨,٣٢٨,٦٦	٩,١٣	إدارى / تجارى / حضائى	منطقة الخدمات رقم 01
٣٢,٢٣٠,٣٦	٧,٦٧		منطقة الخدمات رقم 02
٢٩,٢٠٥,٩٦	٦,٩٥	إدارى / تجارى	منطقة الخدمات رقم 25
٢٦,٧٠٢,٦٨	٦,٣٦	إدارى / تجارى	منطقة الخدمات رقم 26
٢,٢٣١,٠٠	٠,٥٣		غرف الأمن
٦٢,٤٧٨,٥٤	١٤,٨٨		مساحات الطرق المحيطة
١٩١,١٧٧,١٩	٤٥,٥٢		الإجمالى

ثالثاً : قطعة الأرض الخدمية رقم (١) بالمرحلة 1A-1 بمساحة ٩,١٣ فدان (بما يعادل ٣٨٣٢٨,٦٦ م^٢ بنشاط " تجاري اداري وحضارة " :
١- مكونات المشروع :

- تبلغ اجمالي المساحة المبنية بالدور الارضي F.P ٢,٢٤ فدان اي ما يعادل ٩٤٢٥,٠٦ م^٢ وتمثل نسبة ٢٤,٥٩٪ من اجمالي مساحة قطعة الارض الخدمية محل الاعتماد .
 - تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للملاعب والمناطق المفتوحة ومرات المشاه ٤,١٨ فدان اي ما يعادل ١٧٥٤١,٤٨ م^٢ وتمثل نسبة ٤٥,٧٧٪ من اجمالي مساحة قطعة الارض الخدمية محل الاعتماد .
 - تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للطرق الداخلية و اماكن انتظار السيارات ٢,٧١ فدان اي ما يعادل ١١٣٦٢,١٢ م^٢ وتمثل نسبة ٢٩,٦٤٪ من اجمالي مساحة قطعة الارض الخدمية محل الاعتماد .
- ٢- المسطحات التفتيشية للمباني بالمشروع بمنطقة الخدمات محل الاعتماد :
- تبلغ اجمالي المساحة المبنية بالدور الارضي F.P ٢,٢٤ فدان اي ما يعادل ٩٤٢٥,٠٦ م^٢ وتمثل نسبة ٢٤,٥٩٪ من اجمالي مساحة قطعة الارض الخدمية محل الاعتماد ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم المبنى	كود المبنى	الاستعمال	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي F. P. = m ²	إجمالي مساحة المبنى B. U. A. = m ²
01	OA-05	اداري - تجاري	أرضي + 4 أدوار	727.91	3,531.67
02	OC-08	اداري - تجاري	أرضي + 3 أدوار	718.66	2,849.05
03	OA-07	اداري - تجاري	أرضي + 4 أدوار	727.91	3,531.67
04	NU	حديقة	أرضي	544.19	566.98
05	OD-06	اداري - تجاري	أرضي + 4 أدوار	720.96	3,520.84
06	F&B-01	تجاري	أرضي	228.42	228.42
07	F&B-02	تجاري	أرضي	228.42	228.42
08	F&B-04	تجاري	أرضي	228.42	228.42
09	F&B-05	تجاري	أرضي	228.42	228.42
10	OA-01	اداري	أرضي + 4 أدوار	727.91	3,531.67
11	OA-02	اداري	أرضي + 3 أدوار	718.66	2,849.05
12	SM-01	تجاري	أرضي	720.85	720.85
13	OA-03	اداري	أرضي + 4 أدوار	727.93	3,531.69
14	OB-04	اداري	أرضي + 3 أدوار	2,176.40	8,769.56
الإجمالي				9,425.06	34,316.71

رابعاً - قطعة الأرض الخدمية رقم (٢) بالمرحلة 1A-1 بمساحة (٧.٦٧ فدان) بما يعادل : ٣٢٢٢٣.٣٦ م^٢ :

تم تعديل المساحة من ٣٤٦٧٦,٢٠٢٢ م^٢ إلى مساحة ٣٢٢٢٣,٣٦ م^٢ .

**خامسا : قطعة الأرض الخدمية رقم (٢٥) بالمرحلة 1B-1 بمساحة (٦,٩٥ فدان) بما يعادل ٢٩٢٠٥,٩٦ م^٢ بنشاط " تجاري اداري " :
١- مكونات المشروع :**

- تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الارضي F.P ١,٧٠ فدان اي ما يعادل ٧١٥٧,٢٣ م^٢ وتمثل نسبة ٢٤,٥١٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .
- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للملاعب والمناطق المفتوحة ومرات المشاه ٣,٤٦ فدان اي ما يعادل ١٤٥٣١,٨٥ م^٢ وتمثل نسبة ٤٩,٧٦٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .
- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للطرق الداخلية و اسانك لتنتظار السيارات ١,٧٩ فدان اي ما يعادل ٧٥١٦,٨٨ م^٢ وتمثل نسبة ٢٥,٧٤٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

٢- المسطحات التصلبية للمباني بالمشروع بمنطقة الخدمات محل الاعتماد :

- تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الارضي F.P ١,٧٠ فدان اي ما يعادل ٧١٥٧,٢٣ م^٢ وتمثل نسبة ٢٤,٥١٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد ، و طبقا للجدول التالي :

رقم المبني	كود المبني	الاستعمال	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي F. P. = m ²	إجمالي مساحة المبني B. U. A. = m ²
15	OC-10	اداري - تجاري	أرضي + 3 أدوار	718.66	2,849.05
16	SM-02	تجاري	أرضي	1,351.51	1,351.51
17	OE-11	اداري - تجاري	أرضي + 2 أدوار	741.68	2,198.90
18	OE-12	اداري - تجاري	أرضي + 2 أدوار	741.68	2,198.90
19	OA-13	اداري - تجاري	أرضي + 4 أدوار	727.91	3,531.67
20	OE-14	اداري - تجاري	أرضي + 2 أدوار	741.68	2,198.90
21	OD-15	اداري - تجاري	أرضي + 3 أدوار	720.94	2,848.57
22	OA-16	اداري - تجاري	أرضي + 4 أدوار	727.91	3,531.67
23	F&B-08	تجاري	أرضي	228.42	228.42
24	F&B-09	تجاري	أرضي	228.42	228.42
25	F&B-10	تجاري	أرضي	228.42	228.42
الإجمالي				7,157.23	21,394.43

**سادسا : قطعة الأرض الخدمية رقم (٢٦) بالمرحلة 1C-1 بمساحة (٦,٣٦ فدان) بما يعادل ٢٦٧٠٣,٦٨ م^٢ بنشاط " تجاري اداري " :
١- مكونات المشروع :**

- تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الارضي F.P ١,٦٨ فدان اي ما يعادل ٧٠٣٨,٢٧ م^٢ وتمثل نسبة ٢٦,٣٦٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .
- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للملاعب والمناطق المفتوحة ومرات المشاه ٣,٠٢ فدان اي ما يعادل ١٢٧٠٤,٢٧ م^٢ وتمثل نسبة ٤٧,٥٨٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .
- تبلغ مساحات الاراضي المخصصة للطرق الداخلية و اسانك لتنتظار السيارات ١,٦٦ فدان اي ما يعادل ٦٦٦٠,١٤ م^٢ وتمثل نسبة ٢٦,٠٧٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض الخدمية محل الاعتماد .

٢- المسطحات التصلبية للمباني بالمشروع بمنطقة الخدمات محل الاعتماد :

• تبلغ اجمالي المساحة المبنية بالدور الارضى F.P ١,٦٨ فدان اي ما يعادل ٧٠٢٨,٢٧ م^٢ و تمثل نسبة ٢٦,٣٦٪ من اجمالي مساحة قطعة الارض الخدمية محل الاعتماد ، و طبقا للجدول التالي :

رقم المبنى	نوع المبنى	الاستعمال	عدد الكدوار	مساحة الدور الارضى F. P. = m ²	اجمالي مساحة المبنى B. U. A. = m ²
26	F&B-12	تجاري	ارضى	228.42	228.42
27	F&B-13	تجاري	ارضى	228.42	228.42
28	F&B-14	تجاري	ارضى	228.42	228.42
29	OF-17	ادارى	ارضى + 2 ادوار	722.94	2,178.52
30	OF-18	ادارى	ارضى + 2 ادوار	722.94	2,178.52
31	OB-01	تجاري	ارضى + اول	554.33	1,081.17
32	OB-19	ادارى	ارضى + 3 ادوار	2,176.40	8,638.28
33	OB-20	ادارى	ارضى + 3 ادوار	2,176.40	8,638.28
الإجمالي				7,088.27	23,999.63

سابعاً - الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض الخدمية :

النسبة البنائية : لا تزيد على ٣٠٪ F.P من اجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للخدمة .

يتم الالتزام بتوفير أماكن لتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

عدد الأدوار المسموح بها أرضى + دورين وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن) .

الردود العام لا يقل عن ٦ أمتار من جميع الجهات والمسافة بين المباني وبعضها لا تقل عن ٦ أمتار .

تلتزم الشركتان المالكتان بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تتعهد الشركتان المالكتان بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التّخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع تلتزم الشركة بسداد العلاوات المقررة من اللجان المختصة وطبقاً للقواعد المعمول بها .

تتعهد الشركتان المالكتان بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين الشركة وعاملاتها وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

تتعهد الشركتان المالكتان بأنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن .

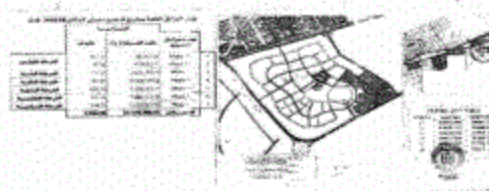
الاشتراطات العامة

- ١- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠٪ مغلقة - ١٠٪ مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية .. إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- ٥- تتولى شركتنا بالم هيلز للتعمير وبالم للتمية العمرانية على نفقتهما الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركتان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة بتسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركتان بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤، ٥، ٦) .
- ١١- تلتزم الشركتان بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢- تلتزم الشركتان بالبرنامج الزمنى المقدم منهما طبقاً لمراحل المشروع والمعتمدة من الهيئة .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجرابات وتعديلاته .
- ١٤- تلتزم الشركتان بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والعقد المؤرخ فى ٢٠١٧/٩/١١ والمبرم بين الهيئة والشركتين .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
أ/ محمد يحيى عبده

طرف أول
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



الاسم	الرقم	الملاحظات
...
...

التاريخ	الاسم	الملاحظات
...
...

الاسم	الرقم	الملاحظات
...
...

أنا المهندس المعماري ... أقر بأن هذا المخطط ...
 بسم الله الرحمن الرحيم
 هذا هو المخطط المعماري للمبنى ...
 الموقع: ...
 المالك: ...
 المهندس: ...

ملاحظات:

المساحة الكلية للمبنى: ...
 المساحة الصالحة للاستخدام: ...
 ارتفاع المبنى: ...

الملاحظات الفنية:

...
 ...
 ...

الملاحظات الإدارية:

...
 ...

...
 ...
 ...

هذا المخطط المعماري للمبنى ...
 الموقع: ...
 المالك: ...
 المهندس: ...

ملاحظات:

المساحة الكلية للمبنى: ...
 المساحة الصالحة للاستخدام: ...
 ارتفاع المبنى: ...

الملاحظات الفنية:

...
 ...
 ...

الملاحظات الإدارية:

...
 ...

...
 ...
 ...

